

# Regierungsratsbeschluss

vom 17. November 2025

Nr. 2025/1917

## Erlinsbach SO: Teilzonen- und Gestaltungsplan «JORE - GP 1»

---

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Erlinsbach SO unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «JORE - GP 1» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan «JORE - GP 1», Situation 1:1'000
- Ergänzung Zonenreglement
- Gestaltungsplan «JORE - GP 1», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt «JORE», Stand 24. September 2024
- «JORE»; Nachweis Höhengsituation Häuser A1 / A2 / B1 / B2 / C1
- Verkehrsgutachten, Stand 16. August 2023
- Mobilitätskonzept, Stand 10. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht vom 22. August 2023.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Erlinsbach SO Nrn. 1532 (Teilfläche), 1656, 2294, 2318, 2394, 2731, 2910 und 3285, liegt aktuell in der 2-geschossigen Wohnzone und weist eine Fläche von 14'530 m<sup>2</sup> auf. Im Planungsperimeter bestehen drei Hauptbauten. Das Gebäude an der Hauptstrasse 37 soll erhalten bleiben. Die Gebäude auf den Parzellen GB Erlinsbach SO Nrn. 2731 und 1656 werden abgebrochen. Die Parzelle GB Erlinsbach SO Nr. 2294 ist nahezu vollständig versiegelt.

Im räumlichen Leitbild 2018 von Erlinsbach SO wurde das Potenzial dieses Gebietes erkannt. Gemäss Leitbild ist für dieses Areal eine stärkere Verdichtung mit Transformation zu prüfen (1. Priorität).

Die Ortplanung von Erlinsbach SO wird momentan gesamthaft revidiert. Die öffentliche Auflage fand ab dem 18. Oktober 2024 statt. In der rechtskräftigen Ortsplanung (genehmigt mit RRB Nr. 2008/912 vom 27. Mai 2008) wurde der Perimeter der Wohnzone 2 zugeordnet, mit der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes. Die revidierte Ortsplanung teilt den Planungsperimeter neu der Wohnzone 3 (W3) zu. In der Zone W3 werden Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein. Der Teilzonenplan «JORE - GP 1» nimmt die künftigen Anforderungen in den Massvorschriften, § 5<sup>bis</sup> Wohnzone W3-plus (Ergänzung Zonenreglement), auf. Zulässig sind freistehende Wohnhäuser sowie nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind.

Gemäss Richtprojekt sind 9 alleinstehende Mehrfamilienhäuser geplant, welche drei Vollgeschosse ohne ein Attika-/Dachgeschoss (6 Baufelder) respektive mit Attika-/Dachgeschoss (3 Baufelder) aufweisen. Das Richtprojekt sieht den Bau von 60 Wohneinheiten vor. Der Wohnungsmix reicht dabei von 2 ½- bis 5 ½ -Zimmerwohnungen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Hauptstrasse. Das Untergeschoss beinhaltet 68 unterirdische Parkfelder sowie Technikräume, Veloabstellplätze und Kellerräume für jede Wohnung. Oberirdisch sind neben den beiden bestehenden Parkfeldern (Bestand Hauptstrasse 37) 5 Besucherparkfelder vorgesehen. Ein öffentlicher Fuss- und Radweg verbindet das Quartier in der Ost-West-Achse.

Der Planungsperimeter wurde gegenüber der im Jahr 2022 vorgeprüften Version der Planung reduziert. In Abstimmung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau wurde einer Erschliessung der ersten Etappe ab der Hauptstrasse zugestimmt. Im Vollausbau sei das Areal auch an die westlich gelegene kommunale Sammelstrasse (Josef-Reinhard-Strasse) anzubinden.

Erlinsbach SO ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse mit der Liegenschaft Hauptstrasse 37 und der Zufahrt ab der Hauptstrasse befindet sich in der Baugruppe 1.4 «Oberdorf, dicht und regelmässig gereihte giebelständige Jurasüdfuss-Bauernhäuser, 19. Jh.» mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Das restliche (rückwärtige) Areal befindet sich in der Umgebungs-Richtung III mit Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind). Richtprojekt und Nutzungsplanung berücksichtigen die im ISOS bezeichneten Werte in angemessener Weise.

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) bzw. Art. 7 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach Anordnung der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Dies gilt auch für die lärmempfindlichen Räume in der neuen Überbauung selber. Im Baubewilligungsverfahren ist daher mittels Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Dazu werden aufgrund der relativ kurzen Distanzen voraussichtlich sowohl eine schallabsorbierende Auskleidung der Einfahrt als eventuell auch eine Überdeckung notwendig sein.

## 2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Gemeinde Erlinsbach SO hat die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im Web GIS des Kantons zugänglich. Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5<sup>quater</sup> Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau-

und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

### 2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. September 2023 bis zum 30. September 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen 15 Einsprachen ein. Nach verschiedenen Einspracheverhandlungen wurden insgesamt 7 Einsprachen zurückgezogen. Die verbleibenden 8 Einsprachen hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 16. September 2024 behandelt, teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Gleichzeitig hat er den Teilzonen- und Gestaltungsplan «JORE - GP 1» beschlossen. Als Folge von Einsprachen hat der Gemeinderat die Sonderbauvorschriften angepasst und in mehreren Baufeldern eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe vorgenommen.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2024 erhoben Heinz und Elisabeth Graf, Erlinsbach SO beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderates von Erlinsbach SO vom 16. September 2024. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2024 zogen die Beschwerdeführer ihre Beschwerde zurück. Mit Verfügung vom 9. Januar 2025 hat das Bau- und Justizdepartement das Beschwerdeverfahren BGKP.2024.5 zufolge Beschwerderückzuges von der Geschäftskontrolle als gegenstandslos abgeschrieben. Es sind keine Beschwerden zu behandeln.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

## 3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «JORE - GP 1» der Gemeinde Erlinsbach SO wird genehmigt.
- 3.2 Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass mit der Tiefgarageneinfahrt die Planungswerte eingehalten werden können.
- 3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Gemeinde Erlinsbach SO hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5<sup>quater</sup> Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

- 3.5 Die Gemeinde Erlinsbach SO hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger  
Staatsschreiber

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

### Kostenrechnung

#### Gemeinde Erlinsbach SO, Dorfplatz 1, 5015 Erlinsbach SO

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>5'030.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier Nr. 82'581 mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinde Erlinsbach SO, Dorfplatz 1, 5015 Erlinsbach SO, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer, Jurastrasse 19, 4600 Olten

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Erlinsbach SO: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan «JORE - GP 1»)